

« La nue-propriété, l'investissement zéro contrainte idéal pour préparer sa retraite »

Réaliser un investissement immobilier en nue-propriété représente l'une des meilleures options pour préparer sa retraite à coût modéré, à condition de connaître ses nombreux avantages. Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier, en dit plus sur ce dispositif encore trop méconnu.



Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier

Comment ça marche ? L'investissement immobilier en nue-propriété, adossé au schéma de démembrement de propriété, est un modèle économique vertueux, fondé sur le partage de l'usage et de la propriété. L'investisseur achète la nue-propriété d'un bien immobilier neuf avec une décote de 30 à 40% (selon les programmes et la durée du démembrement) qui correspond aux revenus qu'il aurait perçus s'il avait loué son bien sur un marché libre pendant la période de démembrement (15 à 20 ans). Ainsi, l'investisseur acquiert un bien entre 60 et 70% de sa valeur en pleine propriété.

A titre d'exemple, en devenant acquéreur en nue-propriété d'un 2 pièces d'une valeur de 163 420 € dans un programme sélectionné à Thonon-les-Bains par Inter Invest Immobilier, l'investisseur bénéficie d'une décote de 36 % sur la valeur totale du bien (255 336€). Il réalise alors un gain de 91 916 €, dès l'acquisition, correspondant aux revenus qu'il aurait perçu sous forme de loyers pendant la durée du démembrement (16 ans).

L'usufruit est cédé à un bailleur qui gère le bien, perçoit les recettes et supporte toutes les charges pendant cette même période. A terme, l'investisseur récupère automatiquement et gratuitement la pleine propriété de son appartement dont la valeur s'est potentiellement appréciée. Il peut ensuite choisir de l'occuper, de le vendre ou de le louer afin de générer des revenus complémentaires pour sa retraite.



Pourquoi miser sur la nue-propriété pour sa retraite ?

L'investissement en nue-propriété combine plusieurs avantages, au premier rang desquels l'absence de contrainte de gestion locative, de charges et d'impôts liés aux revenus locatifs. De surcroît, cet investissement immobilier n'entre pas dans l'assiette imposable de l'IFI pendant la durée du démembrement et offre une liberté totale pour le revendre à tout moment.

Pour toutes ces raisons, il s'agit d'un placement patrimonial qui permet de préparer sa retraite en anticipant des revenus complémentaires futurs à terme. Il s'adresse à des épargnants désireux d'acquérir un bien immobilier de qualité, en recourant ou non à un emprunt, dans l'optique d'y vivre à la retraite ou de se constituer un capital retraite.

Enfin, alors que les investisseurs sont de plus en plus exigeants sur les aspects vertueux et socialement responsables de leurs placements, la nue-propriété y répond en offrant aux actifs des loyers abordables au sein de territoires à forte tension. Bien entendu, comme toujours, il convient d'être bien accompagné par un spécialiste afin d'optimiser au mieux son investissement.